

25. Oktober 2019

Petition Pfannenschmidt, Marc
Unser Aktenzeichen: S 19/361

Vermerk:

In der oben genannten Angelegenheit fand am 23. Oktober 2019 eine Ortsbesichtigung statt, an der Herr Siegel, Sprecher des Beirats Vahr, Abg. Herr Rohmeyer, Abg. Frau Schiemann, Abg. Herr Seyrek, Abg. Frau Bergmann, Abg. Frau Hornhues, Abg. Frau Tegeler, CDU-Fraktionsmitarbeiter Herr Freihorst sowie von der Bürgerschaftskanzlei Herr Dr. Keller, Frau Dr. Petersen, Frau Pohlmann, Herr Rybarczik und die Unterzeichnerin teilgenommen haben.

Der Petent möchte sein Grundstück im Außenbereich der Beneckendorffallee zu Bauland machen, um ein ökologisch betriebenes Wohnhaus zu errichten, und überreicht dem Ausschuss illustrierende Unterlagen. Die Erschließungskosten seien bereits gezahlt, das zuständige Ressort habe jedoch mit der Begründung abgelehnt, dass der Flächennutzungsplan 2015 an dieser Stelle Dauerkleingärten verzeichne und die Lärmbelästigung durch die angrenzende Bahnlinie zu hoch sei. Der Petent vertritt die Auffassung, dass die kleingärtnerische Nutzung auf den fraglichen Grundstücken untergeordnet sei. Auch sei der Abstand zu den Gleisanlagen groß genug, wenn man das Gebäude zur Straßenseite hin errichte.

Die Nachbarschaft wolle auf ihren Grundstücken ebenfalls bauen oder sie zwecks Bebauung verkaufen.

Herr Siegel bedauert, dass sich der Petent direkt an die Behörde gewendet habe und der Beirat noch nicht mit der Problematik befasst worden sei. Dies solle nun im Bauausschuss des Beirates geschehen.

Abg. Herr Rohmeyer schlägt vor, Herrn Lecke-Lopatta ein Exemplar der Unterlagen zukommen zu lassen, zu denen er und der Petent im Ausschuss erneut Stellung nehmen sollen.

Durchschrift an Abg. Herrn Rohmeyer
Durchschrift an Abg. Herrn Lenkeit
Durchschrift an Abg. Frau Schiemann

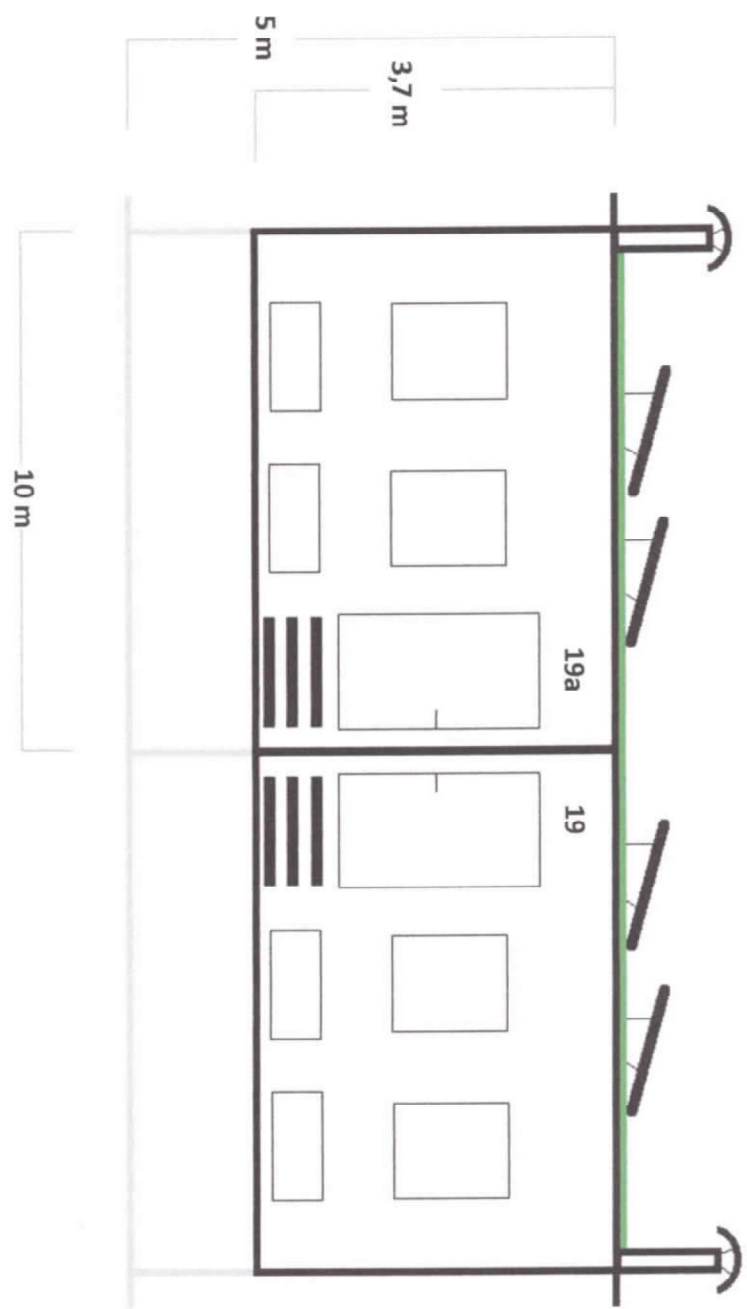
Ökologisches Wohnen entlang der Beneckendorffallee

Stadtteil

Gartenstadt Vahr



Frontansicht



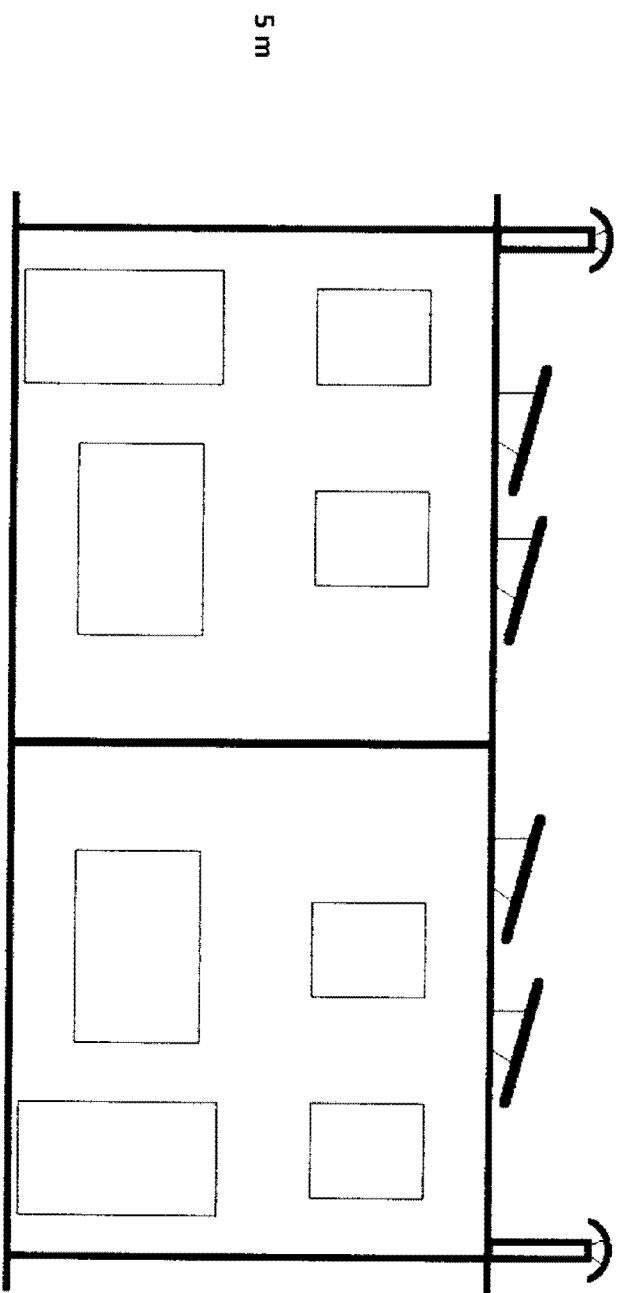
Pfannenschmidt

Beneckendorffallee 19

07. Okt. 2019



Hinteransicht

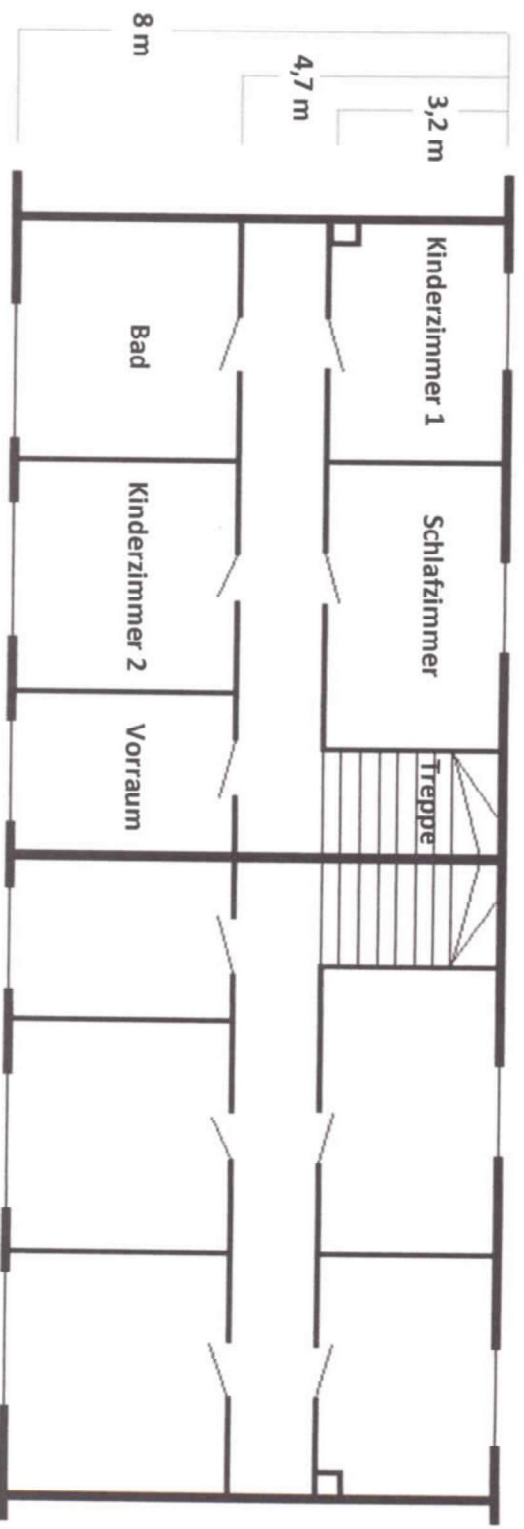
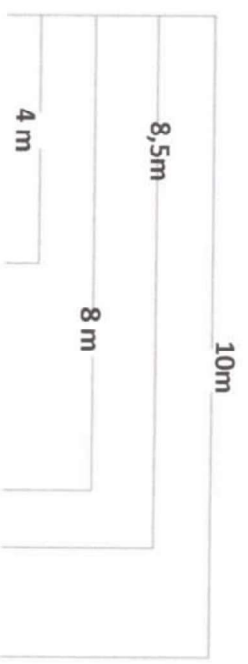


Pfannenschmidt

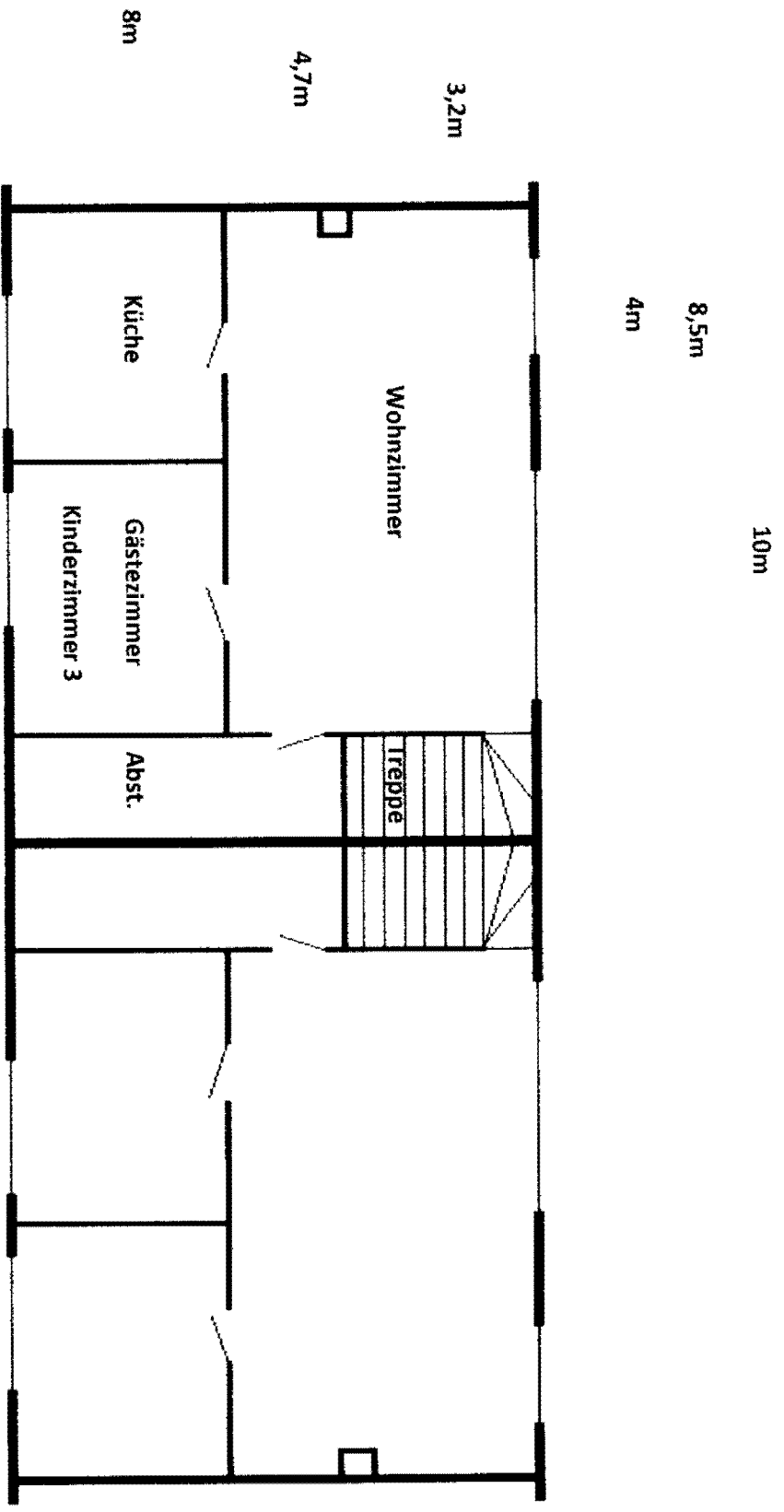
Beneckendorffallee 19

07. Okt. 2019

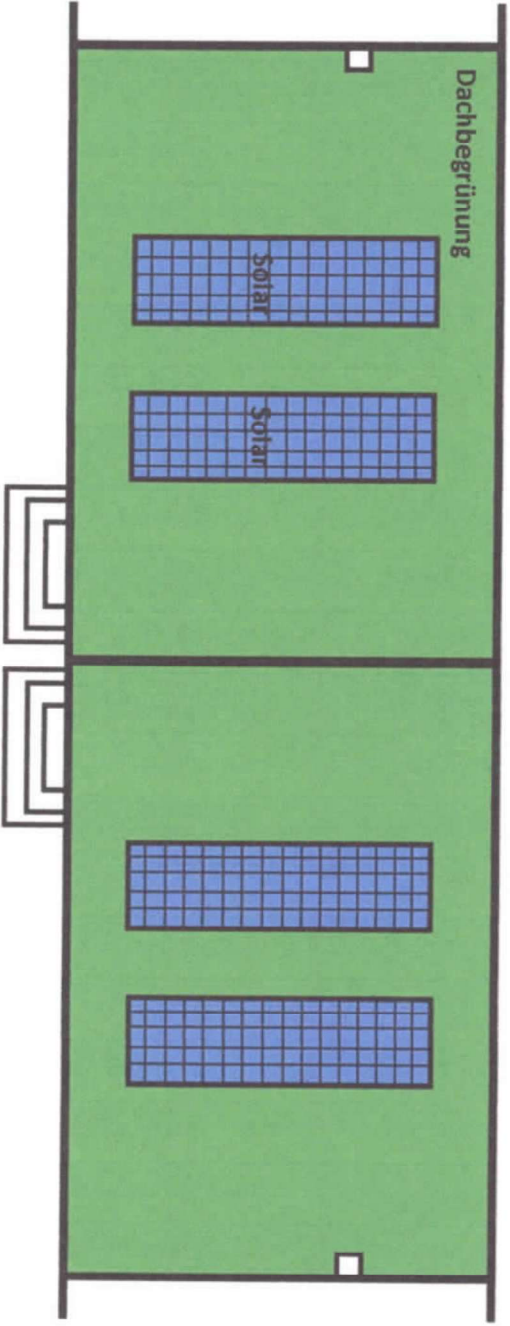
EG



UG



Draufsicht



Daten

Steubenstraße Müddener Straße	Müddener Straße Neuenweg	Gesamt
11.400 qm	21.600 qm	33.000 qm
19 Reihenhäuser	38 Reihenhäuser	57 Reihenhäuser

Grundstückstiefe 55 Meter

- 5 Meter Vorgarten
 - 8 Meter Haustiefe
- = 42 Abstand zum Bahnkörper

Heizen

Erdwärme und Lüftungstechnik
oder Fernwärme

Regenwassernutzung

Durchschnittlich 60 Liter Regen pro Monat

- X 80 Dachfläche
- 800 Liter Monatlich für Dachbegrünung
- = 4000 Liter Regenwasser Monatlich für WC und Waschmaschine

Das ergibt eine Wassersparnis pro Jahr von ca. 48 m³

Strom

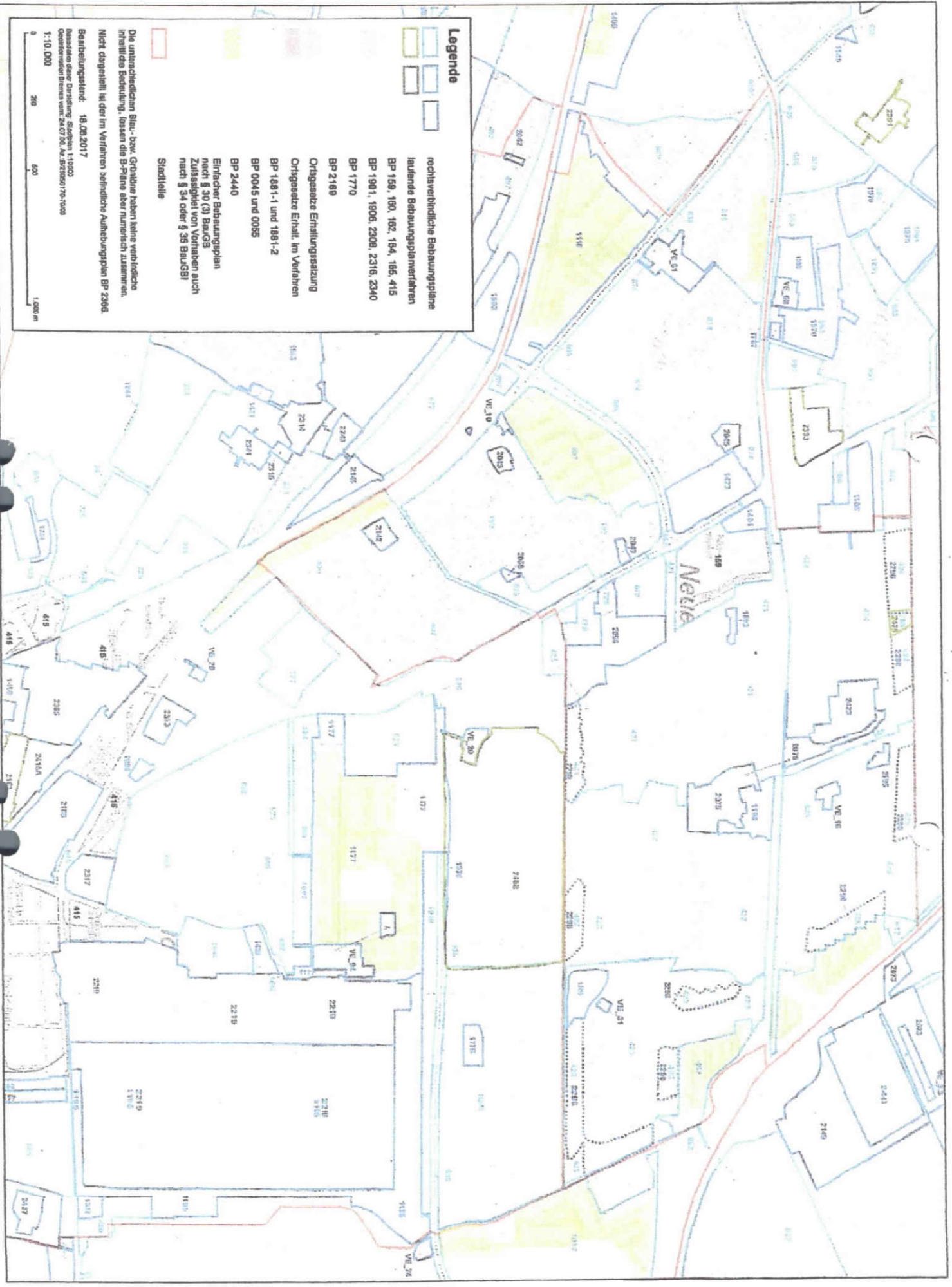
Durchschnittlich 130 Sonnenstunden im Monat

- x 8 Solarmodule (13 qm) mit Akkuspeicher
- = 4000 kWh pro Jahr
- Überflüssiger Strom wird ins Netz eingespeist

Pfannenschmidt

Beneckendorffallee 19

07. Okt. 2019



Legende

- rechtserhebliche Bebauungspläne
- laufende Bebauungspläneverfahren
- BP 159, 160, 162, 164, 166, 415
- BP 1901, 1906, 2309, 2316, 2340
- BP 1770
- BP 2169
- Ordnungsatz Erhaltungssatzung
- Ordnungsatz Erh. im Verfahren
- BP 1081-1 und 1081-2
- BP 0045 und 0055
- BP 2440
- Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB
- Zulassungsfähig von Vorhaben auch nach § 34 oder § 35 BauGB
- Stadtteile

Die unterschiedlichen blau- bzw. Gelbfarbe haben keine verbindliche inhaltliche Bedeutung, lassen die B-Pläne aber numerisch zusammenfassen. Nicht dargestellt ist der im Verfahren befindliche Aufhebungsplan BP 2366

Bearbeitungsstand: 19.08.2017

Basierend auf Darstellung: Standplan 1:1000
 Quasidominanter Bauelement: 24.07.06, Az: 25202076-000

1:10.000



Regel keine Willenserklärung und kann daher grundsätzlich nicht als nachträgliche Zustimmung ausgelegt werden. Es steht allerdings einer Willenserklärung dann gleich, wenn der Verpächter nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verpflichtet gewesen wäre, seinen abweichenden Willen zu äßern und der Vertragspartner nach Treu und Glauben mit einer Willenserklärung rechnen dürfte. Der vertragspflichtige Pächter wird sich aber nur ausnahmsweise auf einen Verstoß des Verpächters gegen Treu und Glauben berufen können, etwa wenn der Verpächter die Nutzung von Daueranlagen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, nicht zulässt.

Endsiedlergärten

Endsiedlergärten in den neuen Ländern sind ebenfalls keine Kleingärten i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Nach der Ordnung für Wochenendsiedlungen des VKSK dienen die Kleingärten der Naherholung und dementsprechend auch die Bodennutzungsplanung „Freizeitgestaltung“. Dabei waren „die Möglichkeiten zur Erzeugung von Obst, Gemüse, Blumen, Bienenhonig u. a. tierischen Produkten zu nutzen und zur Förderung der Wochenendsiedlungen des VKSK). Näheres hierzu s. unter § 34 ff.

6. Dauerkleingärten

35 Absatz 3 definiert den Begriff des „Dauerkleingartens“. Dauerkleingärten sind danach nur die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Kleingärten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (s. Gesetzestext Anhang 2). Alle anderen als Kleingärten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, auch die im Flächennutzungsplan dargestellten „Dauerkleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB - a.a.O.), sind sonstige Kleingärten. Das BKleingG unterscheidet insoweit zwischen Dauerkleingärten (Abs. 3) und anderen Kleingärten (Abs. 1). Im Bauplanungsrecht wird dagegen der Begriff „Dauerkleingärten“ sowohl für im Bebauungsplan festgesetzte als auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen verwendet. Die §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erlassen Dauerkleingärten unter dem Oberbegriff „Grünfläche“. Dauerkleingärten unterscheiden sich nicht nur von anderen vergleichbar genutzten Gärten, z. B. Eigentümtergärten (s. oben Rn. 26), sondern auch von Flächen/(Bau-)Gebieten, die der Erholung dienen, wie Wochenend- und Ferienhaus- oder Gartenhausgebieten (s. oben Rn. 14a und § 3 Rn. 13 f.). Der planungsrechtliche Begriff „Dauerkleingärten“ in den §§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entspricht hier dem Kleingartenbegriff des § 1 Abs. 1 BKleingG. Er hat insoweit keinen anderen Inhalt (vgl. BVerwG, NVwZ 1984, 581 = BBAuB 1984, 199 = BRS 40, 119). Das bedeutet, dass der Begriff „Dauerkleingärten“ in § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur Gärten umfasst, die aufgrund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden.

Zur Problematik des Kleingartenwesens im Rahmen der Stadtentwicklung s. Studie Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens, Schriftenreihe Forschungen des BMVBS und BBR, Heft 133, Bonn, 2008, S. 29 ff.

36 Die kleingartenrechtliche Differenzierung zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten rechtfertigt sich aus der unterschiedlichen rechtlichen Natur des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans

37 Der Flächennutzungsplan ist seinem Wesen nach ein nur vorbereitender Plan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Er stellt für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der

1. Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

BKleingG § 1

Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan enthält keine rechtsverbindlichen Bodennutzungsregelungen, sondern lediglich (richtungsweisende) Darstellungen, aus denen die rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Er soll weitere konkretere Planungen mit Rechtswirkungen nach außen vorbereiten. Das BVerwG hat mit Beschluss vom 20.7.1990 (Baur 1990, 685 = NVwZ 1991, 262 = NJ 1991, 89) den Rechtsnormcharakter des Flächennutzungsplans verneint. Darstellungen des Flächennutzungsplans haben keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger (BVerwGE 128, 382; BVerwG, NVwZ 2013, 1011). Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen. Er bindet die Gemeinde bei der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan und die bei seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, die ihm nicht widersprochen haben (§ 7 Satz 1 BauGB). Daneben hat der Flächennutzungsplan auch Rechtswirkungen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Als öffentlicher Belang i. S. des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB können Darstellungen eines Flächennutzungsplans einem Vorhaben entgegengehalten werden, z. B. die Ausweisung einer Fläche für Dauerkleingärten einem Bauvorhaben.

Der Flächennutzungsplan wird durch Beschluss der Gemeindevertretung aufgestellt. Der Beschluss ist kein Satzungsbeschluss. Gegen den Flächennutzungsplan ist daher auch grundsätzlich kein verwaltungsgerichtliches Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zulässig. Nach der neuesten Rechtsprechung des BVerwG können jedoch Darstellungen der Normenkontrolle unterliegen (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO analog), wenn diese Ausschlusswirkungen beinhalten, wie z. B. Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Außenbereich (BVerwG, Baur 2013, 12, 55; BVerwGE 128, 382). S. § 35 BauGB - Anhang 2.

Demgegenüber ist der Bebauungsplan ein „verbindlicher Bauleitplan“ (§ 1 Abs. 2 BauGB), der die „rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen bildet“ (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er beschränkt sich nicht - wie der Flächennutzungsplan - auf „Darstellungen“, sondern trifft ins Einzelne gehende verbindliche Bodennutzungsregelungen (Festsetzungen) nach Maßgabe des § 9 BauGB. Er regelt konkret die Nutzung und Erschließung der Grundstücke in seinem räumlichen Geltungsbereich. Der Katalog der möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist abschließend. Eine Ausnahme hiervon macht Absatz 4, wonach die Länder weitere Festsetzungsmöglichkeiten eröffnen können. Die auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen behalten jedoch materiell ihren landsrechtlich Charakter (Batis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 11. Aufl. § 9 Rn. 107). Zu befristeten und bedingten Festsetzungen s. Rn. 38 b ff.

Als Festsetzungsmittel kommen in Betracht Zeichnung, Farbe, Schrift und Text. Den Gemeinden ist freigestellt, welches Mittel sie wählen. Die Planaussagen müssen hinreichend bestimmt sein, so dass aus ihnen klar und unmissverständlich erkennbar ist, was geregelt wird (OVG Lüneburg, ZfBR 2008, 493 f.). Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Satzungen sind Gesetze im materiellen Sinne. Die Gemeinde wird insoweit als Ortsgesetzgeber tätig. Dem Bebauungsplan kommt daher Rechtsnormcharakter zu. Im Rahmen der Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs wirkt der Bebauungsplan für und gegen jedermann. Auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts mit ihren Behörden sind die Bebauungspläne bindende Rechtsnormen.

1. Die Gartenaufteilung

Anteil der Gartenfläche, der der Erzeugung von Gemüse, Obst und anderen...
Viele Kulturen dient ist gesetzlich nicht festgelegt. Dies bleibt im Rahmen...

betrieben, wie atypische Größe der Gartenparzellen oder topographische...
Unklarheiten oder eine Bodenqualität die den Anbau von Obst, Gemüse und...

Gartenanlage

Das Begriffsmerkmal kommt nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 hinzu, dass nur solche...
Nutzgärten anzusehen sind, die in einer Kleingartenanlage liegen, in der...

1. Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

BKleingG § 1

2.2.1 Zusammenfassung von Einzelgärten

Wie viele einzelne Kleingärten eine Anlage umfassen muss, um als Kleingartenanlage...
i. S. des Abs. 1 Nr. 2 bewertet zu werden, ist gesetzlich nicht geregelt. Eine Kleingarten...

Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag kommt im...
Fachbericht aus dem Jahre 2005 „Kleingärten im Städtebau“ - Das Kleingartenwesen...

Im Einzelfall kann es bei einer geringen Anzahl von Kleingärten (z. B. bei weniger als...
20 Gärten) Abgrenzungsschwierigkeiten geben, ob eine Kleingartenanlage i. S. des § 1...

Bei der Beurteilung, ob es sich um eine Zusammenfassung von Einzelgärten handelt,...
bedarf es einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts. Ein Bewertungs...

2.2.2 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Das BKleingG setzt gemeinschaftliche Einrichtungen als Begriffsmerkmal der Klein...
gartenanlage zwingend voraus. Als gemeinschaftliche Einrichtungen werden in...

Amt für Straßen- und Brückenbau
- 70 -
Aktenzahlen: 660-702-4-1869/6

Amt für Straßen- und Brückenbau · 2800 Bremen 1 · Postfach 1022

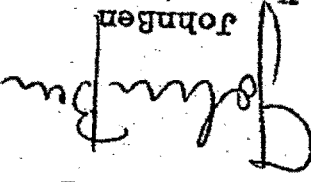
Herrn
Georg Heinrich Friedrich Plate
2800 Bremen
Wernerstr. 4

Betr.: Erschließungsbeitrag für das Grundstück
Beneckendorffallee, Kat.Bez. 16/16
Bezug: Ihr Antrag vom 26.5.72

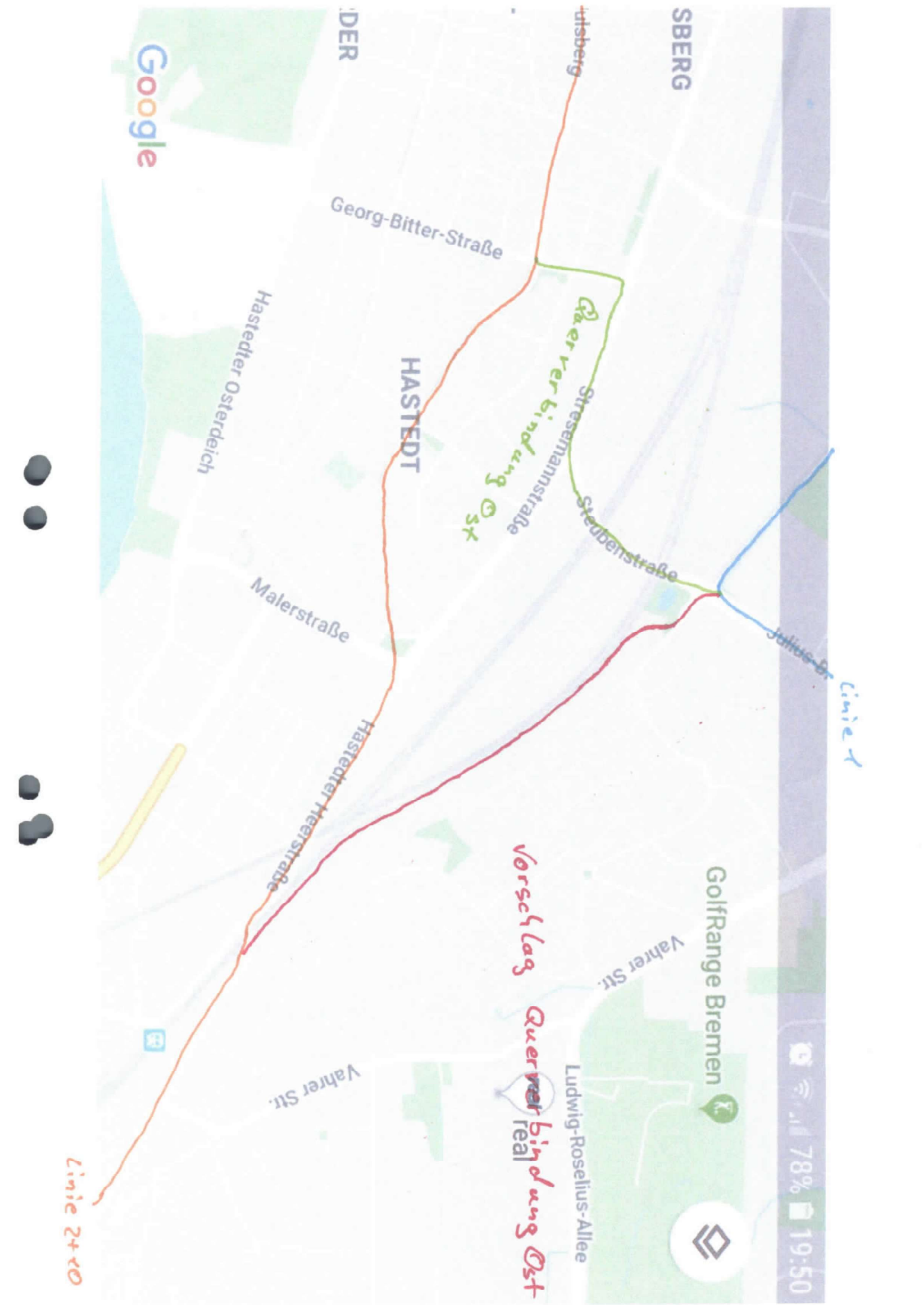
Sehr geehrter Herr Plate!
Ihrem o.g. Stundungsantrag wird hiermit stattgegeben. Wir bitten Sie,
den mit unserem Bescheid in Rechnung gestellten Erschließungsbeitrag
in Höhe von DM 2.290,50 auf das Konto 70 115 (BIZ: 290 500 00)
der Landeshauptkasse bei der Bremer Landesbank unter Angabe des Kas-
senzeichens ~~3060/341~~ 20-9 u. unter Angabe des obigen Aktenzeichens:
wie folgt einzuzahlen:

- 1. Rate über DM 1.000,-- per 15.6.72
- 2.-5. Rate über je DM 200,-- jeweils per 15.7., 15.8., 15.9., 15.11.72
- 6. Rate über DM 290,50 per 15.12.72.

Nach Eingang des letzten Teilbetrages werden wir Ihnen die aufgelaufenen Stundungszinsen (1/3 % pro Monat) gesondert in Rechnung stellen.
Bei einem Eigentumswechsel wird die dann noch bestehende Beitrags-schuld in einer Summe sofort fällig.

Im Auftrag

Johann
Verw.-Amtmann

Bremen, den 29.5.1972
Postanschrift: 2800 Bremen 1, Postfach 1022
Sitz der Abteilung: Ansgarstrandkforce 1 Zi.Nr. 305
Telefon: (0421) 3611
bei Durchwahl (0421) 361-4081
Fernschreiber 024 4804 sanat bremen
Tä/Le



SBERG

tsberg

IDER

Google

Georg-Bitter-Straße

HASTEDT

Querverbindung Ost

Stresemannstraße

Strobenstraße

Hastedter Osterdeich

Malerstraße

Hastedter Heerstraße

Julius-Str.

Linie 1

GolfRange Bremen

Vahrer Str.

Vorschlag Querverbindung Ost

Ludwig-Roselius-Allee

Vahrer Str.

Linie 2+10

78% 19:50

Querverbindung Ost

Geplanter Verlauf

Nachteile:

- Beim Bau müssten mehrere Hauptverkehrsstraßen des Bremer Ostens über einen längeren Zeitraum gesperrt werden, bzw. der Autoverkehr würde stark beeinträchtigt werden,
- es müssten alte und für die Umwelt sehr wertvolle Bäume gefällt werden,
- beim Straßenbahnverkehr auf dieser Verbindung würde der Autoverkehr stark beeinträchtigt werden, da die Tunnel in der Steubenstraße sehr eng sind und die Straßenbahn auf der Fahrbahn fahren müsste. Des Weiteren müsste die Straßenbahn die Stresemannstraße kreuzen, was zu weiteren erheblichen Behinderungen führen würde.

Vorteile:

- Für diese Streckenführung nicht bekannt.

Vorschlag für neue Streckenführung

Vorteile:

- Der Autoverkehr würde beim Bau nur wenig beeinträchtigt werden (nur kurzzeitig an der Kreuzung Steubenstraße, Julius-Brecht-Allee, Beneckendorffallee),
- der Straßenbahnverkehr auf dieser Strecke würde den Autoverkehr nicht beeinflussen,
- die Lärmbelästigung würde gering bleiben, da die Straßenbahntrasse direkt an der Bahn liegen würde,
- das Areal ist nicht großartig bebaut,
- die Ländereien könnten in Absprache mit den Eigentümern getauscht werden, da sich vor ihren Grundstücken ein „Grünzug“ befindet, den man als „Entschädigung“ anbieten könnte. Dadurch würden die Grundstücke der Eigentümer direkt an der Straße liegen und könnten hierdurch perfekt als Bauland genutzt werden (Beneckendorffallee zwischen Steubenstraße und Neuen Weg),
- die Anbindung des Bremer Ostens an das Straßenbahndepot Sebaldsbrück wäre gewährleistet. Dadurch müssten auch die Straßenbahnlinie Nr. 2 und Nr. 10 nicht über die Osterholzer Heerstraße verlängert werden,
- viele Grundstücke der Beneckendorffallee (zwischen Neuen Weg und Zeppelinstraße) gehören der Stadt, wodurch dort beim Bau der Straßenbahntrasse niemand beeinträchtigt werden würde,
- die Baukosten würden minimiert werden.

Nachteile:

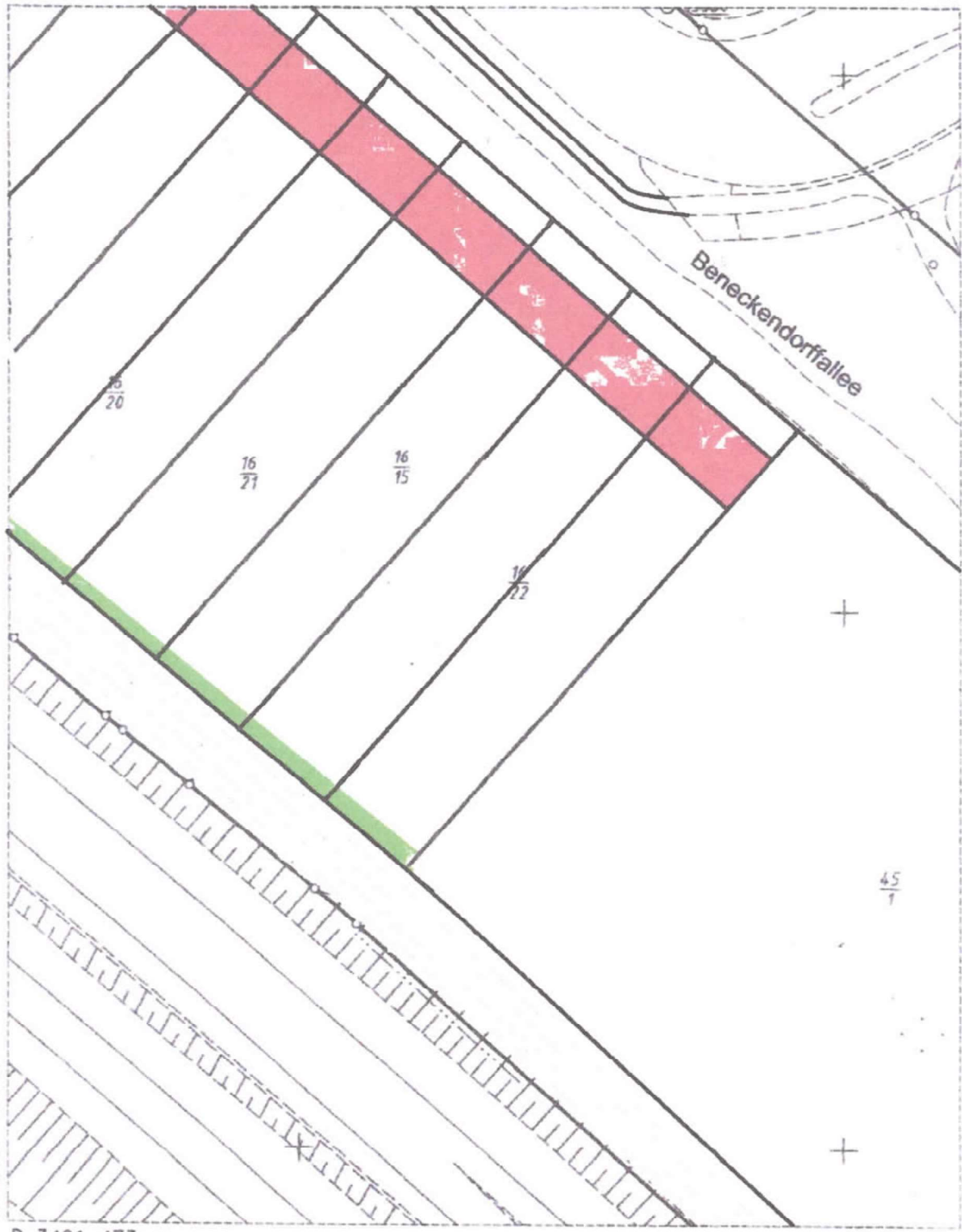
- Es müssten ggf. alte Gebäudebestände auf Kosten der Stadt entfernt werden,
- einige Kleingärtner aus dem Kleingartengebiet im hinteren Teil der Beneckendorffallee müssten in ein anderes Kleingartengebiet umgesiedelt werden.

Maßstab 1:500

Gemeinde Stadt Bremen
Gemarkung VR 77 Flur 77

R 3491 560 m

H 5882 306 m



H 5882 192 m

R 3491 473 m